

# Exposé

## Penthouse in Düsseldorf

### Bilker Bunker - Wohnen über den Dächern von Düsseldorf / Living above the roofs of Düsseldorf



Objekt-Nr. OM-363009

#### Penthouse

Verkauf: **1.148.000 €**

Ansprechpartner:  
Marc Dettmer

Aachenerstraße 39  
40223 Düsseldorf  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Fünf Kuben. Fünf Statements.

Auf dem Flachdach des denkmalgeschützten Bunkers thronen fünf spektakuläre Wohnkuben – mit Flächen zwischen 97 und 164 m<sup>2</sup>. Darunter: sieben Etagen für Kunst, Kultur und kreatives Leben.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen PKW-Stellplatz auf dem ruhig gelegenen Hofgrundstück, erreichbar über die private Einfahrt. Ein neu errichteter Aufzug und ein großzügiger Laubengang führen direkt zu den zweigeschossigen Einheiten im 5. und 6. Obergeschoß.

Unser Anspruch: Orte schaffen, die bleiben. Räume, die beeindrucken. Die Wohnkuben auf dem Bunker sind einzigartig – architektonische Solitäre mit Charakter.

Das Highlight: Deckenhöhe Fensterfronten öffnen den Blick in die Baumkronen entlang der Düssel – oder auf den Sonnenuntergang hinter dem Düsseldorfer Fernsehturm. Jede Perspektive: ein Panoramabild. Jede Stunde: ein neues Lichtspiel.

Aktuell verfügbar: Nur noch zwei Einheiten – mit 97 m<sup>2</sup> und 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die gezeigte Wohnung verfügt über eine neue Einbauküche.

## Ausstattung

Ausstattung auf höchstem Niveau

### Fenster & Sonnenschutz

- Hochwertige, lackierte Holzfenster im 5. Obergeschoß mit Wärmeschutzverglasung (Ug 1,1 W/m<sup>2</sup>K), Einbruchschutz nach Widerstandsklasse RC 2N
- Aluminiumfenster der Marke Schüco im 6. Obergeschoß, ebenfalls mit Wärmeschutzverglasung (Ug 1,1 W/m<sup>2</sup>K)
- Alle Fenster mit Schallschutzverglasung
- Textiler Sonnenschutz über ZipScreens an sämtlichen Fensteröffnungen

### Türen

- Maßgefertigte Innentüren (2,30 m hoch) mit hochwertigen Beschlägen der Firma FSB
- Wohnungseingangstüren mit Dreifachverriegelung, Spion, Schallschutz nach DIN 4109 und Widerstandsklasse RC 2N

### Boden & Beläge

- Heizestrich mit integrierter Trittschall- und Wärmedämmung in allen Räumen
- Massivholzdielen in geölter Eiche im 5. Obergeschoß
- Geschliffener Sichtestrich im 6. Obergeschoß
- Bäder und WCs hochwertig gefliest mit Living Ceramics (Serie Beren schwarz / Mayolica)

### Haustechnik & Komfort

- Fußbodenheizung mit Kühlfunktion in allen Wohnungen
- Wärmeversorgung über moderne Luftwärmepumpe
- Klimaanlagenvorbereitung vorhanden
- Sanitärporzellan von Duravit, Armaturen von Hansgrohe

- TV- und Internetempfang über Telefonanschluss (z. B. Telekom)

#### Sicherheit & Kommunikation

- Zentrale Klingelanlage mit elektr. Türöffner am Aufzug (Fa. Gira)

- Videogegensprechanlage innerhalb der Wohnung

#### Mobilität & Abstellflächen

- E-Ladestationen (230V) für Autos und Fahrräder vormontiert in der Nähe der Stellplätze

- Eigene Keller-/Abstellräume im 4. Obergeschoß

#### Einrichtungsservice

Die gezeigte Wohnung ist mustermöbliert. Auf Wunsch beraten wir Sie gerne bei der Innenraumgestaltung oder Küchenplanung

#### **Fußboden:**

Parkett

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

## **Lage**

Leben in Düsseldorf-Bilk

Urban. Vielfältig. Verbunden.

Düsseldorf-Bilk ist einer der lebendigsten und facettenreichsten Stadtteile der Landeshauptstadt – urban, grün und perfekt angebunden. Hier trifft gepflegte Altbausubstanz auf moderne Stadtentwicklung, alte Alleen auf trendige Gastronomie.

#### Lage mit Lebensqualität

- Charmante Altbauten und ruhige Straßen mit altem Baumbestand

- Vielfältige Auswahl an Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten

- Wochenmärkte, Feinkostläden und Szene-Gastronomie direkt ums Eck

#### Grüne Rückzugsorte

- Der nahegelegene Florapark lädt mit seinem romantischen Weiher und altem Baumbestand zum Spazieren und Verweilen ein – ein kleines Naturidyll mitten im Stadtteil

#### Zentrale Lage mit kurzen Wegen

- Nur wenige Minuten zur Heinrich-Heine-Universität

- Der MedienHafen, einer der spannendsten Orte Düsseldorfs, ist schnell erreichbar und immer einen Besuch wert

#### Beste Anbindung

- Optimal angebunden durch S-Bahn, Straßenbahn und mehrere Buslinien

- Direkter Zugang zu den Autobahnen A46, A52 und A57 – in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar

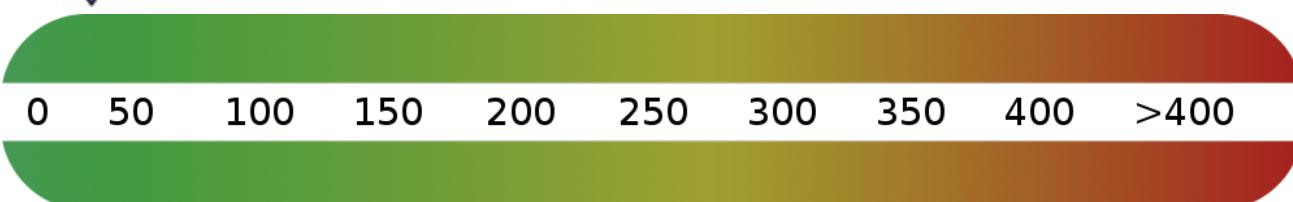
- Der Hauptbahnhof und die Innenstadt liegen praktisch vor der Haustür

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	37,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



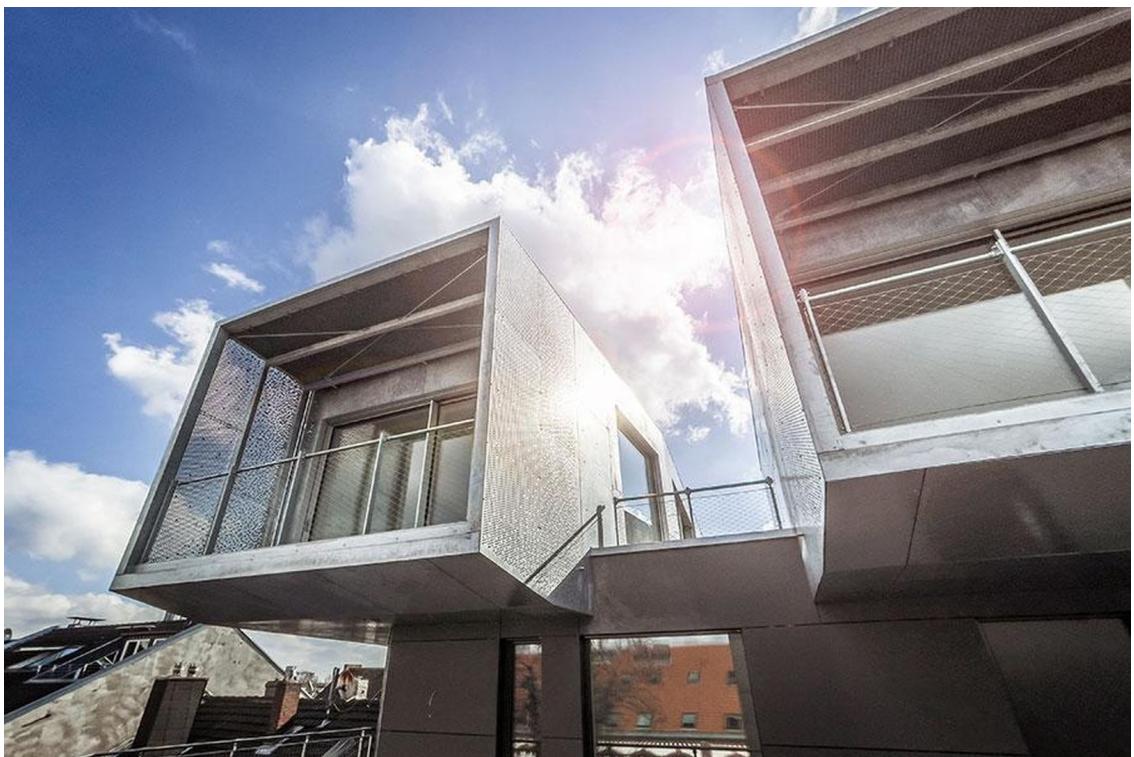
# Exposé - Galerie



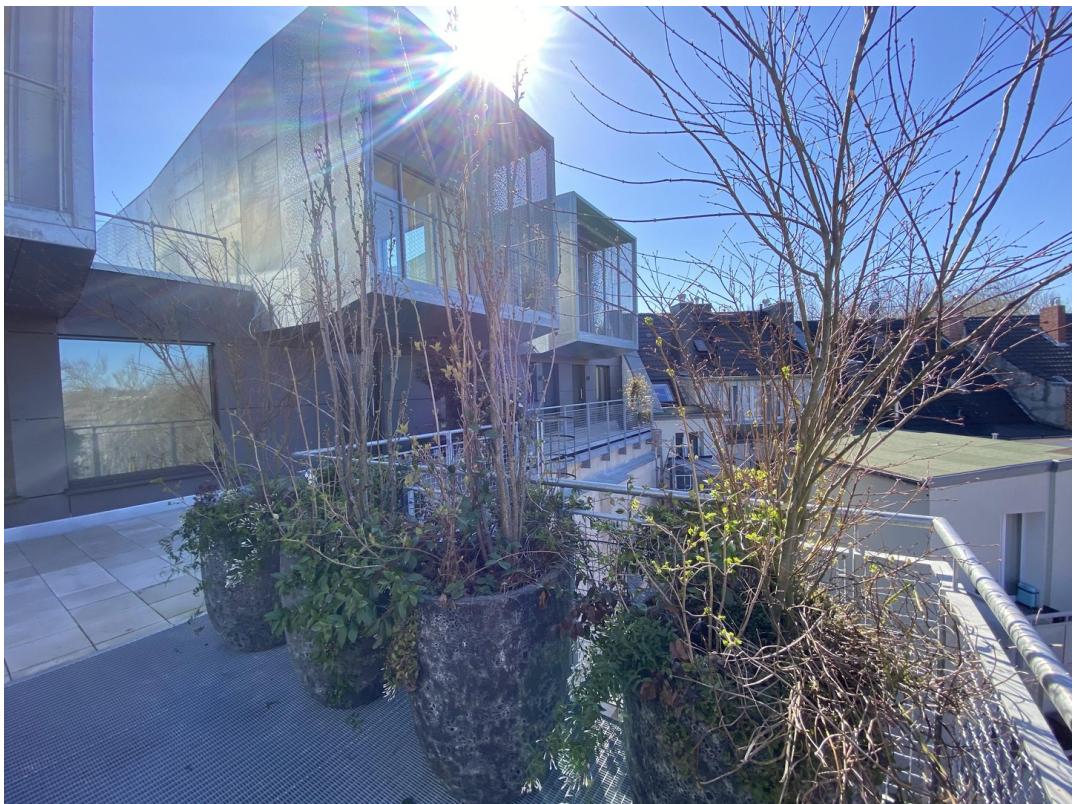
# Exposé - Galerie



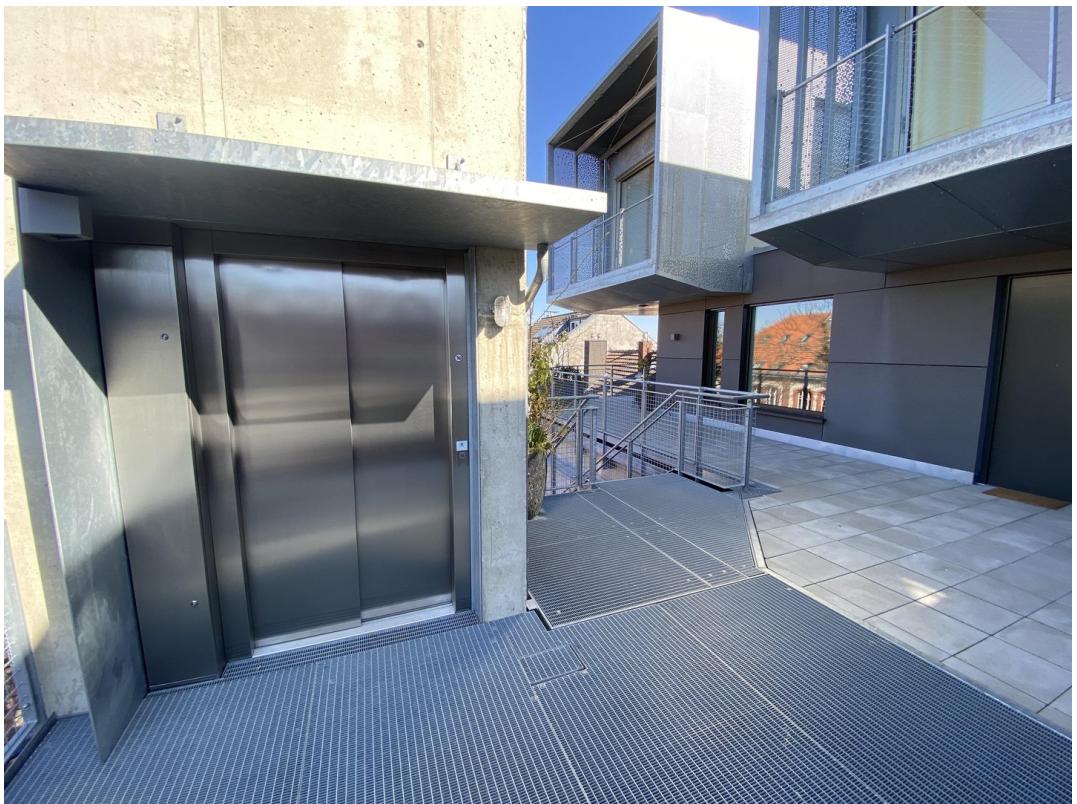
# Exposé - Galerie



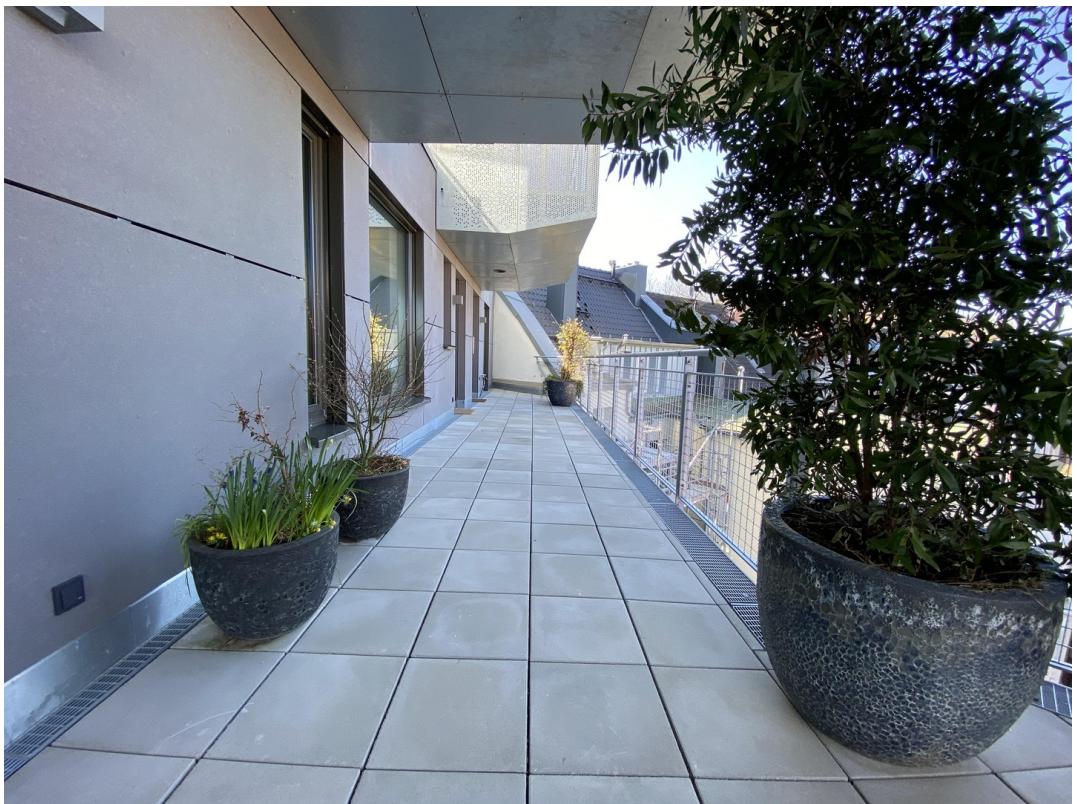
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



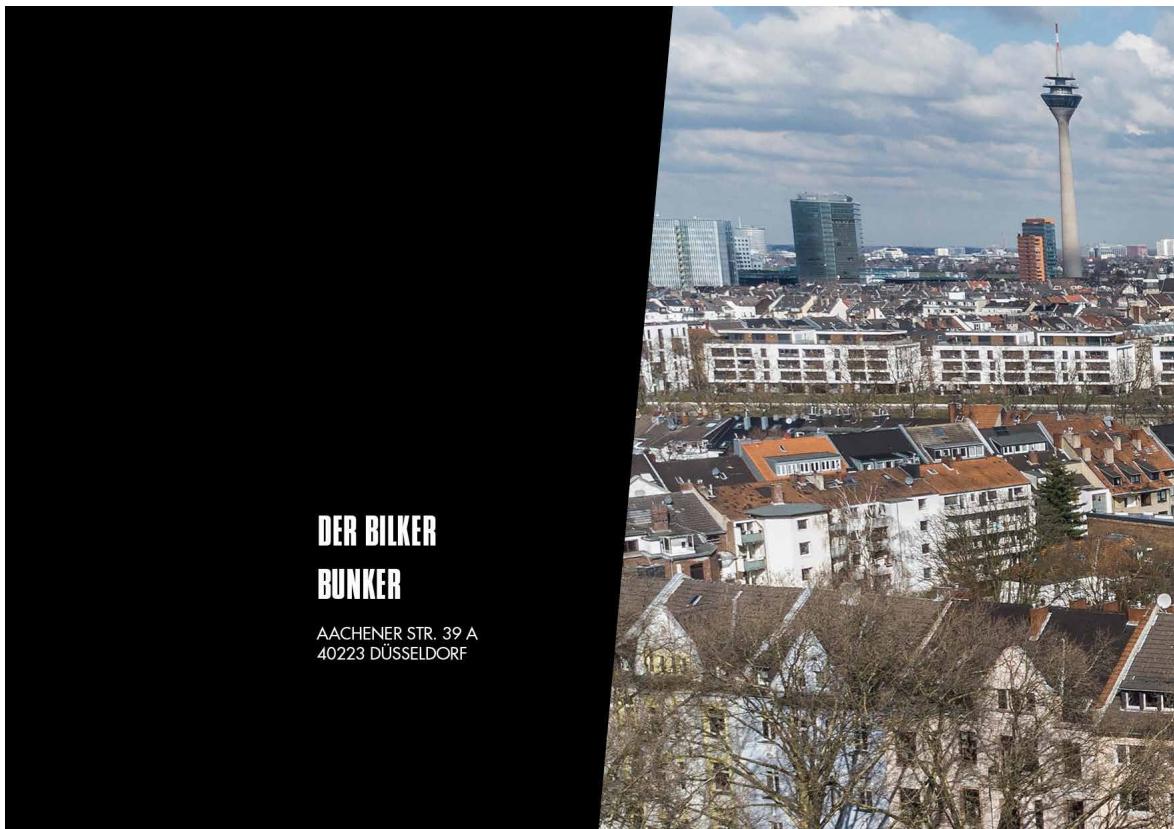
# Exposé - Grundrisse



ANDERSWOHNEN  
AUF DEM  
BILKER BUNKER

KÜSSDENFROSCH  
HÄUSERWACHKÜSGESELLSCHAFT

# Exposé - Grundrisse



## DER BILKER BUNKER

AACHENER STR. 39 A  
40223 DÜSSELDORF

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## GERETTET UND WACHGEKÜSST

Der Bilker Bunker ist ein siebengeschossiger, denkmalgeschützter und in ein Gründerzeitquartier integrierter ehem. Luftschutzbunker aus dem Kriegsjahr 1943. Nach dem Wegfall der Zivilschutzbinding in 2009 wurde der Bunker durch den Bund versteigert. Nur durch eine Bürgerinitiative konnte der Abriss verhindert und die Unterschutzstellung erreicht werden. Nachdem KUESSDENFROSCH den Bunker übernommen hatte, wurde gemeinsam mit der Bürgerinitiative in 2016 ein vielschichtiges Kunst- und Kulturkonzept als zukünftige Nutzung erarbeitet und bei einem Bürgerfest im September 2016 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Resonanz der Bevölkerung war überwältigend.

Der ursprüngliche Charakter des denkmalgeschützten Bunkers wird in Form und Gestaltung erhalten und ablesbar bleiben. Veränderungen im Innern, in seiner äußeren Struktur und seinem Erscheinungsbild werden so gering wie möglich gehalten werden.

# Exposé - Grundrisse



Auf dem Flachdach des Bunkers sind fünf außergewöhnliche zweigeschossige Wohnkuben (97 – 164 qm) entstanden, die den Bunker architektonisch zu einem Anziehungspunkt nicht nur für Düsseldorfer Bürger machen. Der Erlös aus dem Verkauf der Wohnungen auf dem Dach finanziert zum Teil die Umnutzung zum Kunst- und Kulturbunker.

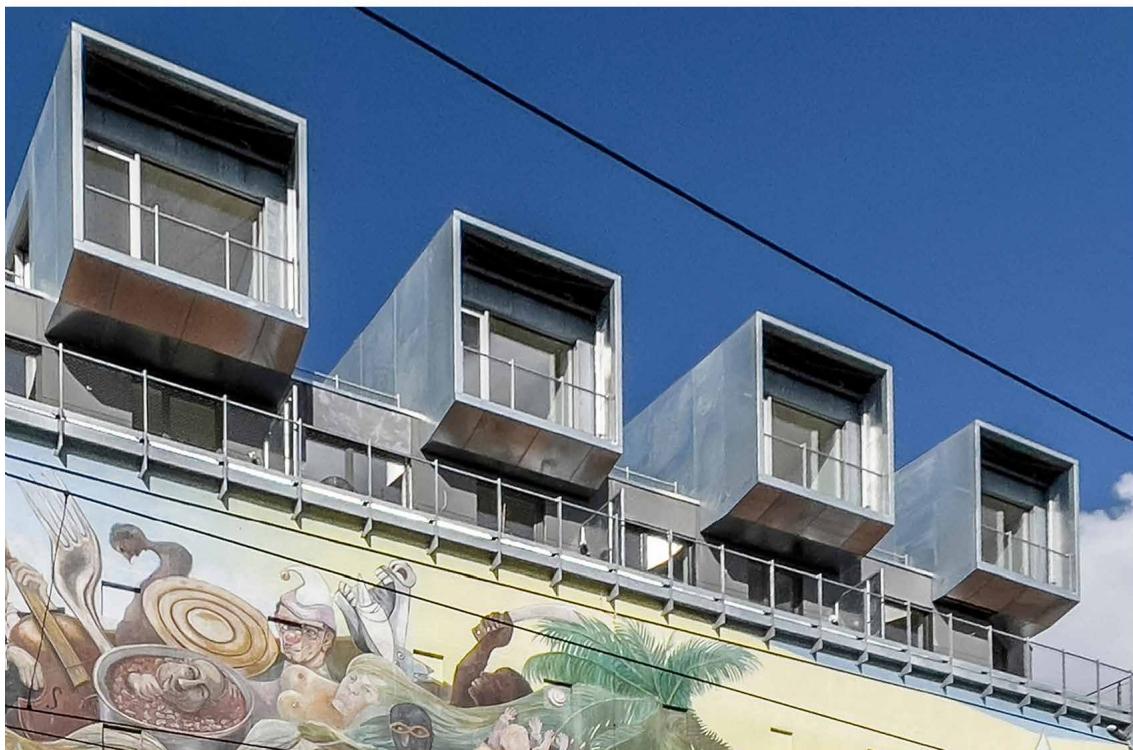
Die Symbiose aus erhaltenswerter alter Bausubstanz und neuen Elementen erhält und prägt das Stadtbild und macht ein Quartier und eine Stadt lebenswert, sympathisch und einzigartig.

Der Bunker selbst wird in vier Etagen zukünftig ausschließlich künstlerische und kulturelle Nutzungen beherbergen. Die drei übrigen Etagen werden kommerziell genutzt, um die laufenden Kosten zu decken und den Bunker langfristig als Kunst- und Kulturbunker zu betreiben.

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

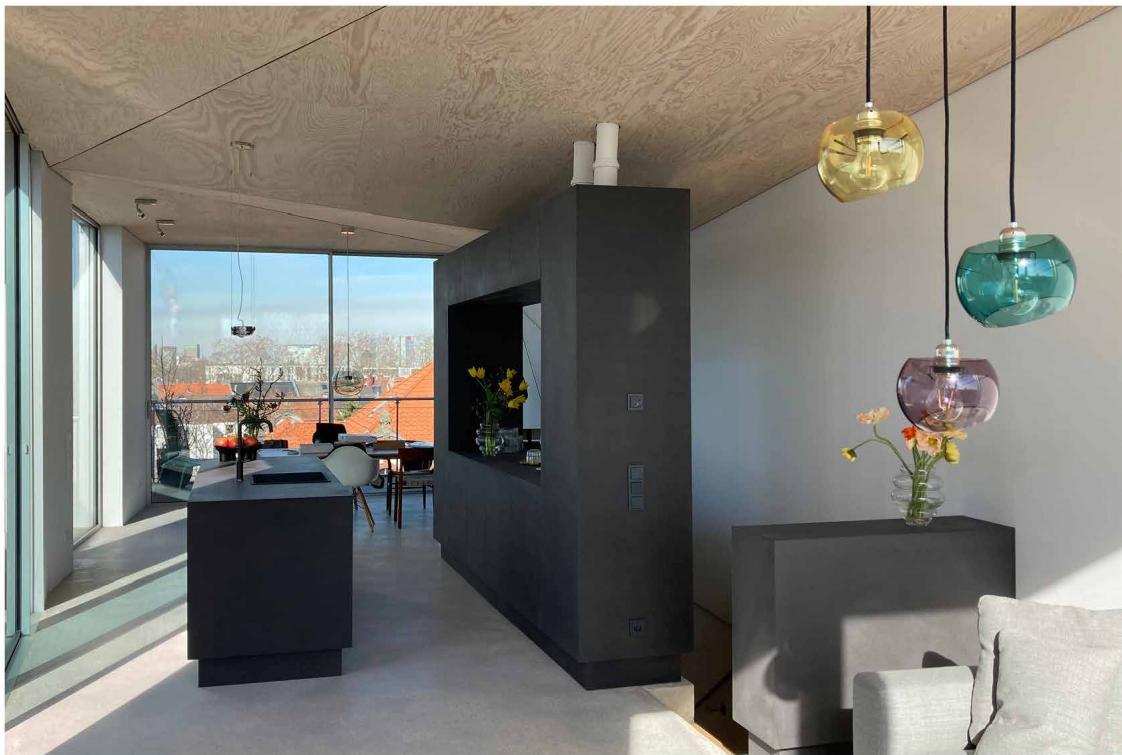


# Exposé - Grundrisse

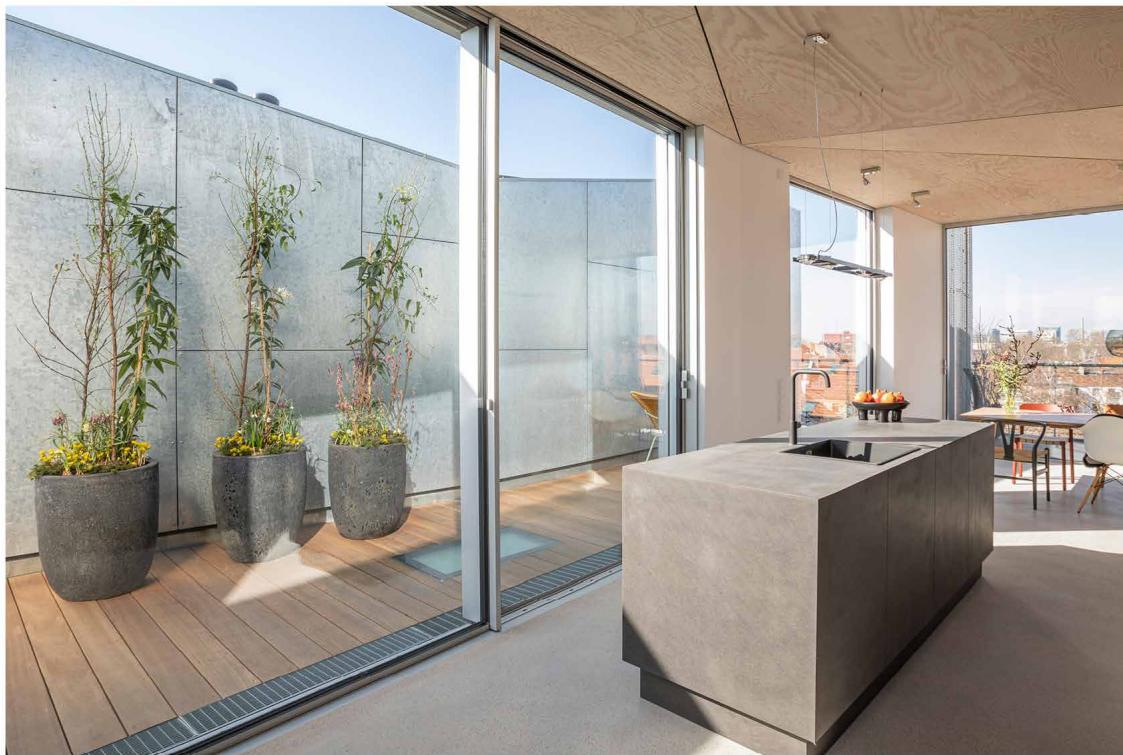


Die gezeigten Aufnahmen stammen aus unserer Musterwohnung (Wohnung 3). Möblierung und Beleuchtung sind ein Einrichtungsbeispiel und nicht im Kaufpreis enthalten.

# Exposé - Grundrisse



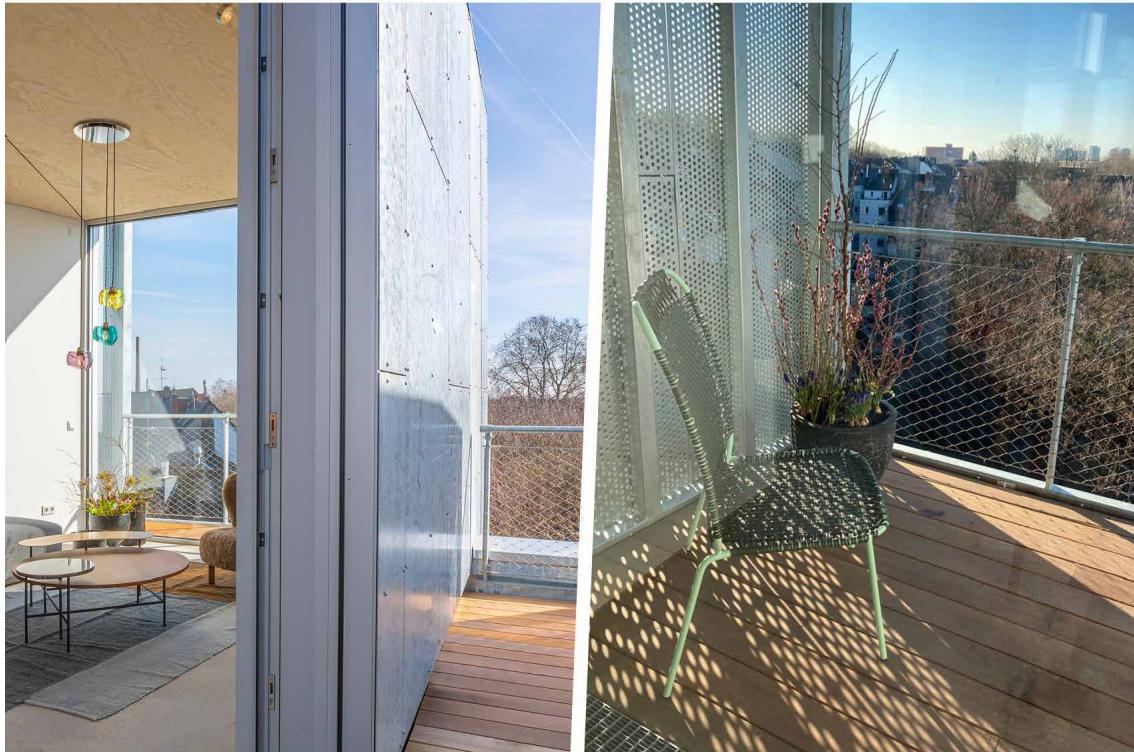
# Exposé - Grundrisse



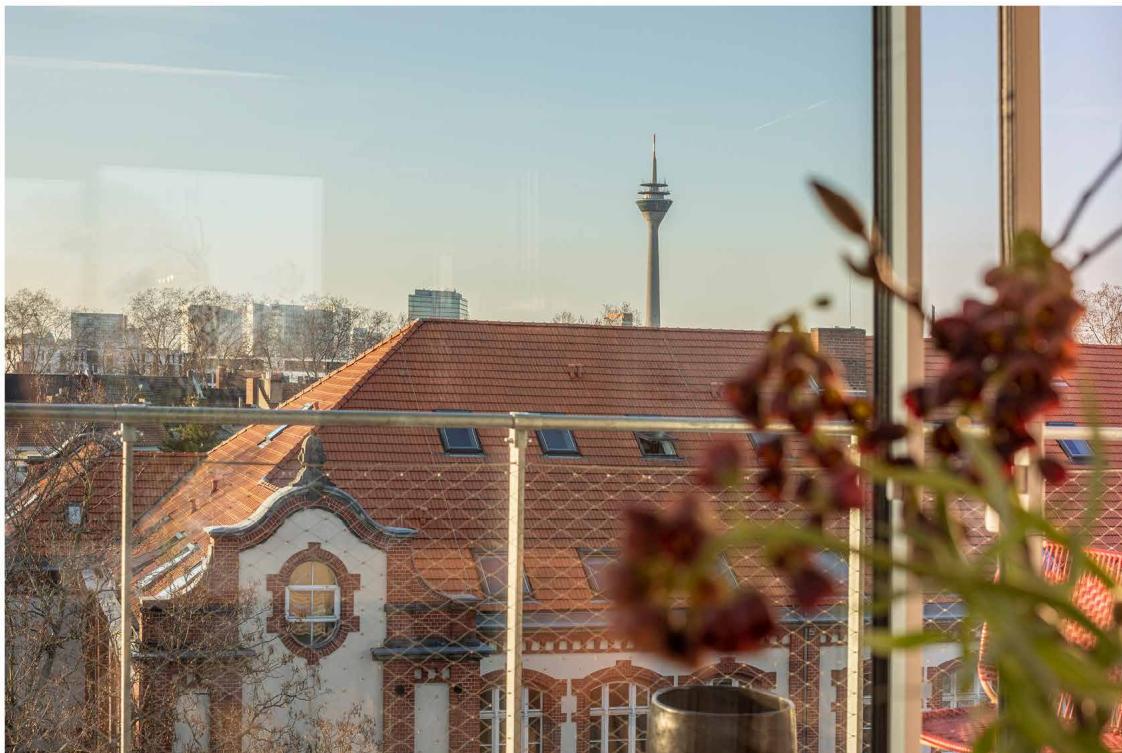
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



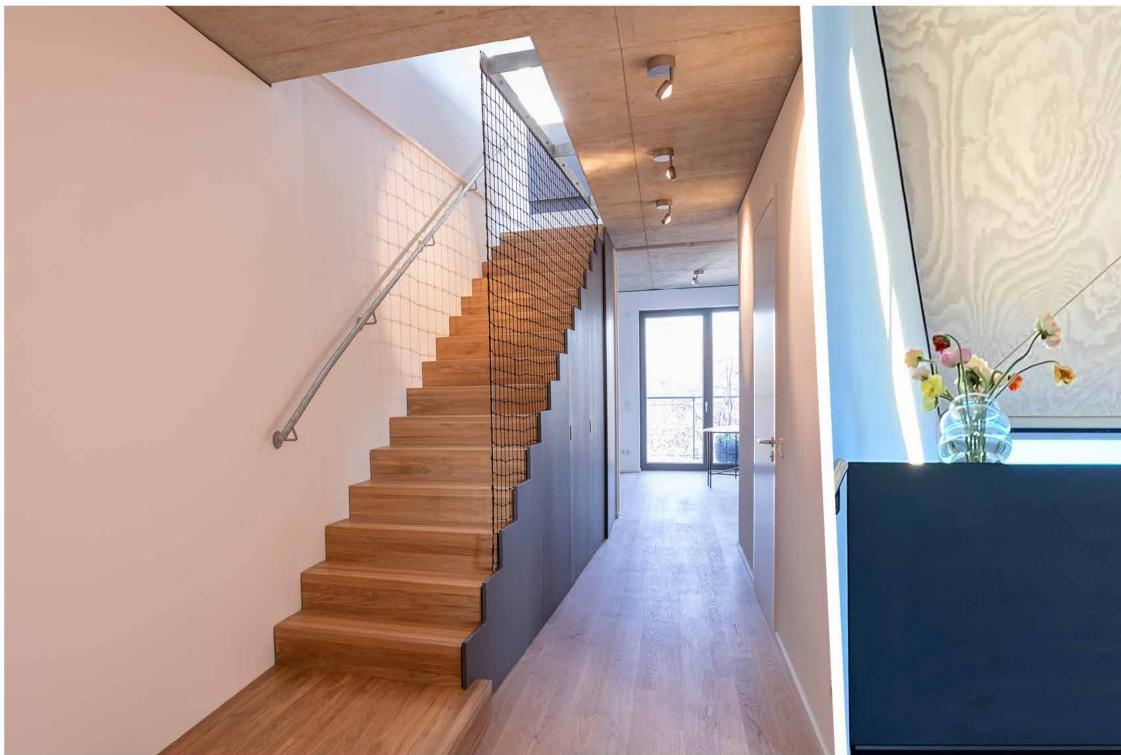
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



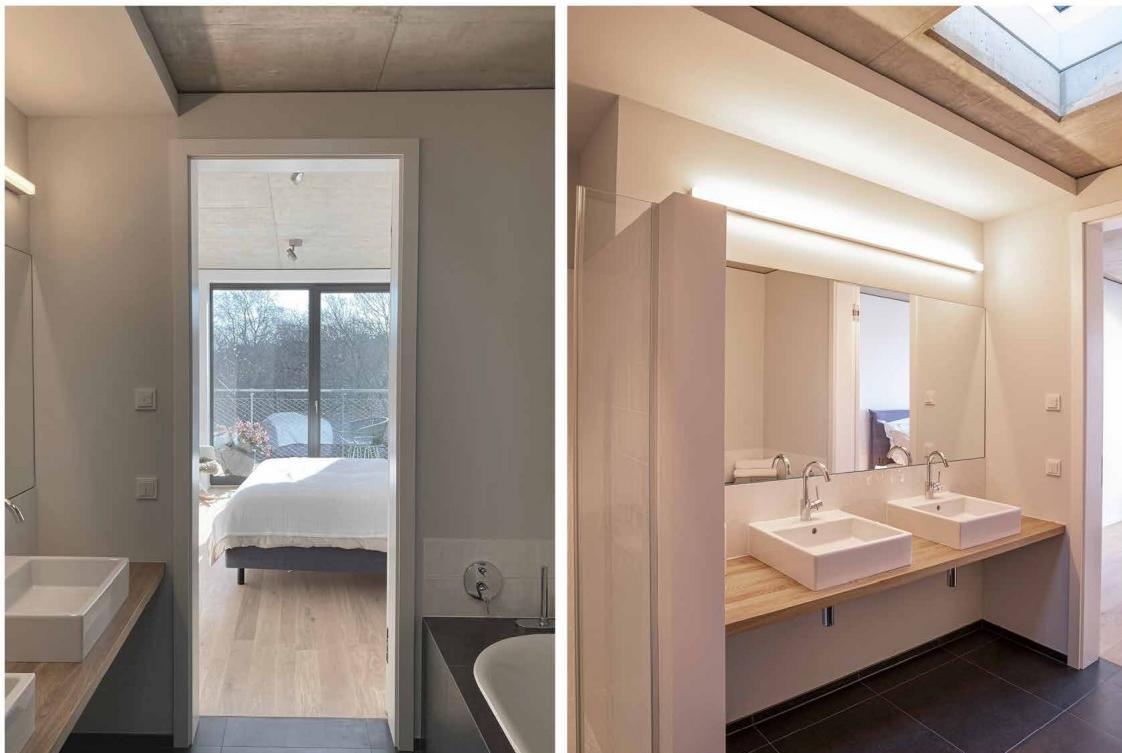
# Exposé - Grundrisse



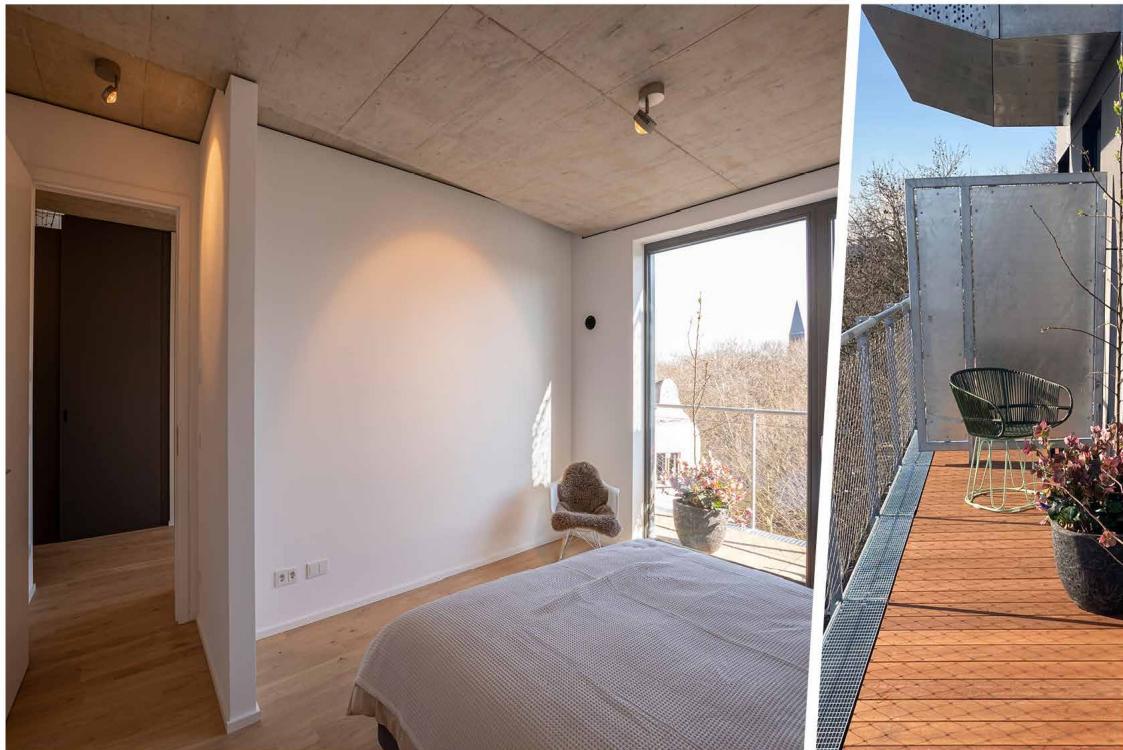
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Aachener Straße 39a, Düsseldorf-Bilk

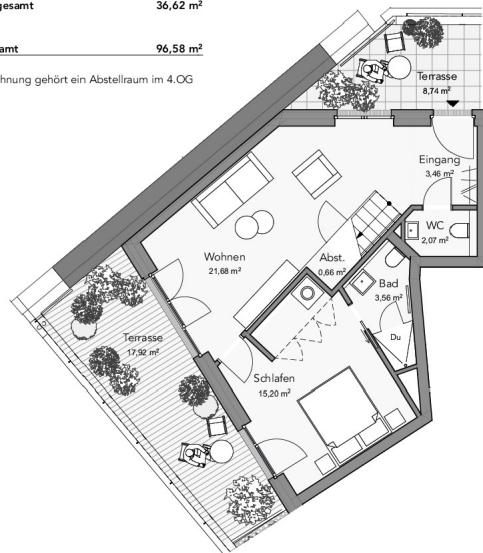
## Wohnung 1

Wohnfläche 1.Ebene 46,63 m<sup>2</sup>  
Terrassenflächen 50% von 26,29m<sup>2</sup> 13,33 m<sup>2</sup>  
**1.Ebene gesamt** 59,96 m<sup>2</sup>

Wohnfläche 2.Ebene 27,25 m<sup>2</sup>  
Terrassenflächen 50% von 18,74m<sup>2</sup> 9,37 m<sup>2</sup>  
**2.Ebene gesamt** 36,62 m<sup>2</sup>

**WE 1 gesamt** 96,58 m<sup>2</sup>

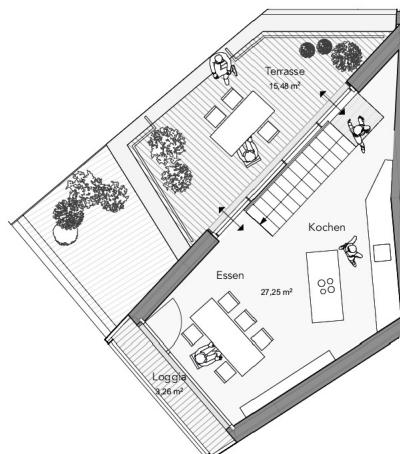
zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im 4.OG



## Wohnung 1

Grundriss 1.Ebene

**Wohnung 1**  
Grundriss 2.Ebene



M 1:100 0 1 2 3 4 5m ⌂

# Exposé - Grundrisse

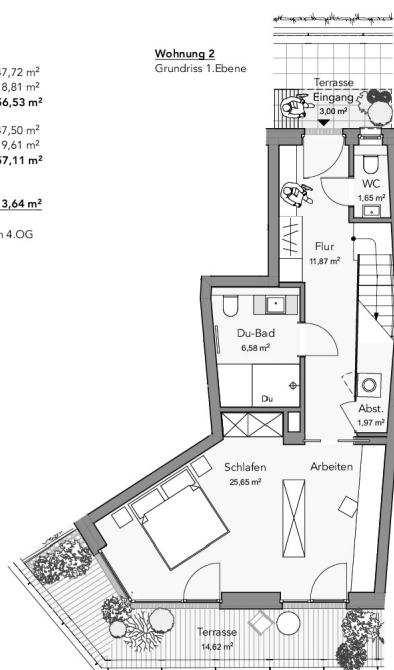
Aachener Straße 39a, Düsseldorf- Bilk

## Wohnung 2

Wohnfläche 1.Ebene	47,72 m <sup>2</sup>
Terrassenflächen 50% von 17,62m <sup>2</sup>	8,81 m <sup>2</sup>
<b>1.Ebene gesamt</b>	<b>56,53 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche 2.Ebene	47,50 m <sup>2</sup>
Terrassenflächen 50% von 16,02m <sup>2</sup>	9,61 m <sup>2</sup>
<b>2.Ebene gesamt</b>	<b>57,11 m<sup>2</sup></b>

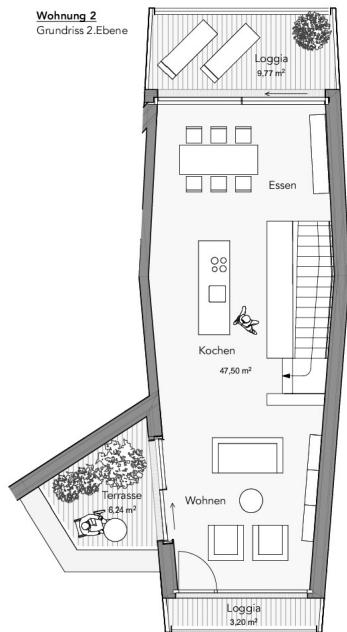
**WE 2 gesamt** 113,64 m<sup>2</sup>

zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im 4.OG



## Wohnung 2 Grundriss 1.Ebene

## Wohnung 2 Grundriss 2.Ebene



M 1:100 0 1 2 3 4 5m

# Exposé - Grundrisse

Aachener Straße 39a, Düsseldorf-Bilk

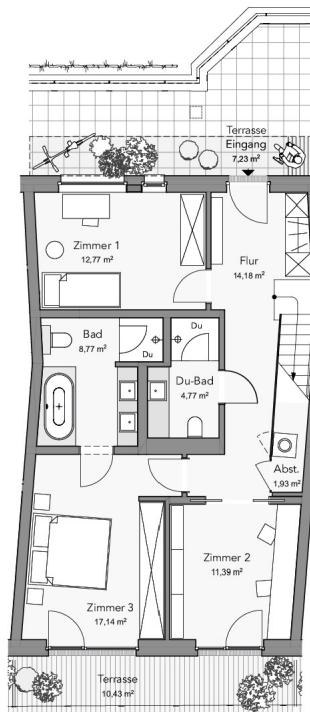
## Wohnung 3

Wohnfläche 1.Ebene 70,95 m<sup>2</sup>  
Terrassenflächen 50% von 17,66m<sup>2</sup> 8,83 m<sup>2</sup>  
**1.Ebene gesamt 79,78 m<sup>2</sup>**

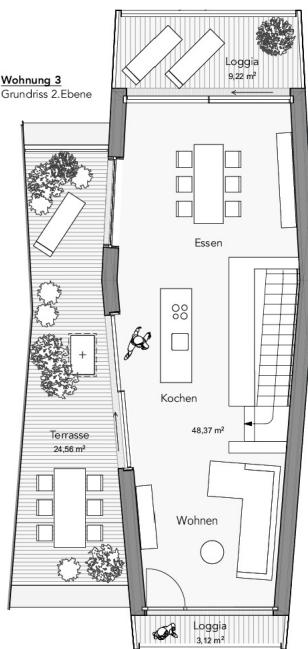
Wohnfläche 2.Ebene 48,37 m<sup>2</sup>  
Terrassenflächen 50% von 36,90m<sup>2</sup> 18,45 m<sup>2</sup>  
**2.Ebene gesamt 66,82 m<sup>2</sup>**

**WE 3 gesamt 146,60 m<sup>2</sup>**

zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im 4.OG



**Wohnung 3**  
Grundriss 1.Ebene



**Wohnung 3**  
Grundriss 2.Ebene

M 1:100 0 1 2 3 4 5m

# Exposé - Grundrisse

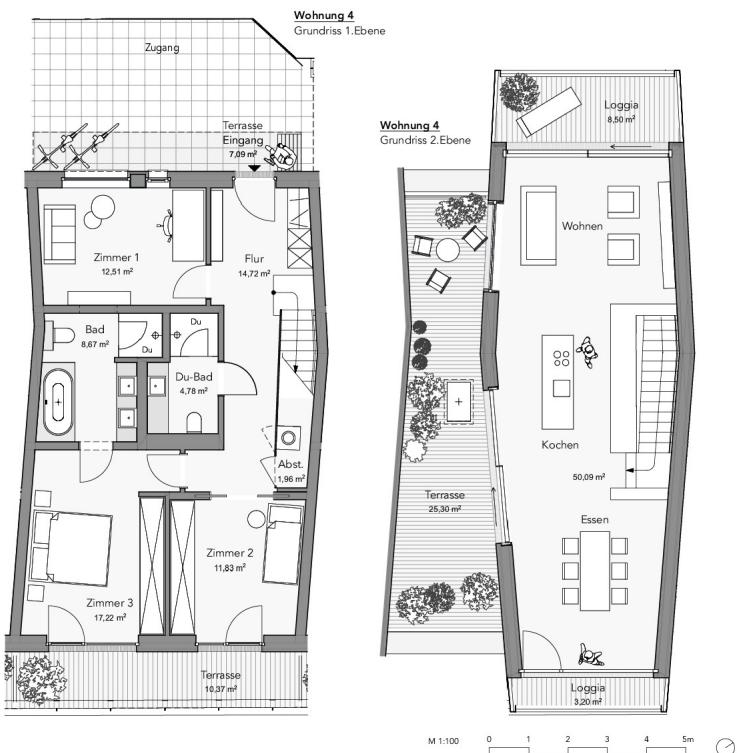
Aachener Straße 39a, Düsseldorf-Bilk

## Wohnung 4

Wohnfläche 1.Ebene	71,69 m <sup>2</sup>
Terrassenflächen 50% von 17,46m <sup>2</sup>	8,73 m <sup>2</sup>
<b>1.Ebene gesamt</b>	<b>80,42 m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche 2.Ebene	50,09 m <sup>2</sup>
Terrassenflächen 50% von 37,00m <sup>2</sup>	18,50 m <sup>2</sup>
<b>2.Ebene gesamt</b>	<b>68,59 m<sup>2</sup></b>

**WE 4 gesamt** 149,01 m<sup>2</sup>

zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im 4.OG



# Exposé - Grundrisse

Aachener Straße 39a, Düsseldorf-Bilk

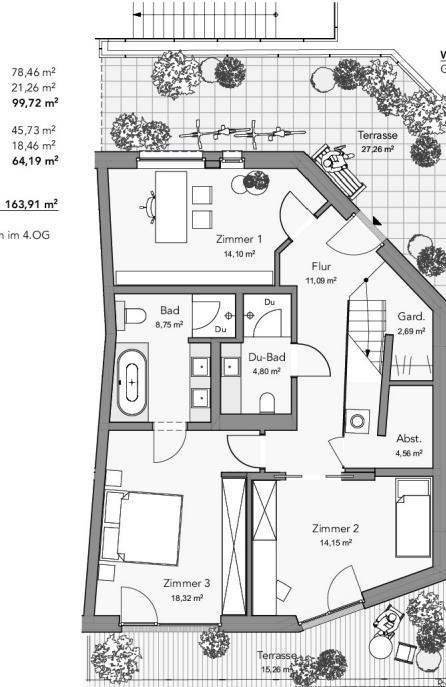
## Wohnung 5

Wohnfläche 1.Ebene  
Terrassenflächen 50% von 42,52m<sup>2</sup>

### 1.Ebene gesamt

Wohnfläche 2.Ebene  
Terrassenflächen 50% von 36,92m<sup>2</sup>

### 2.Ebene gesamt

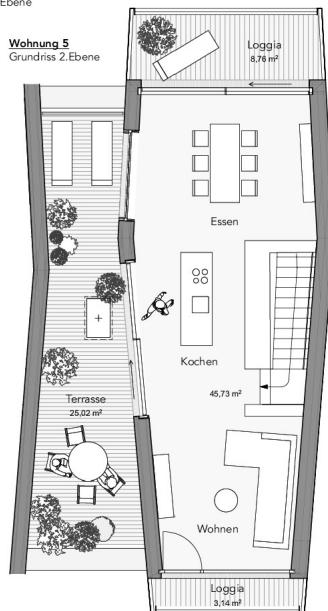


## Wohnung 5

Grundriss 1.Ebene

## Wohnung 5

Grundriss 2.Ebene



M 1:100 0 1 2 3 4 5m

# Exposé - Grundrisse

## KONTAKT

KÜSSDENFROSCH GmbH  
Platanenstr. 27  
40233 Düsseldorf  
[info@kuessdenfrosch.haus](mailto:info@kuessdenfrosch.haus)  
[www.kuessdenfrosch.haus](http://www.kuessdenfrosch.haus)

**Andreas Knapp**  
Geschäftsführung  
Tel. 0211 688751-11  
[knopp@kuessdenfrosch.haus](mailto:knopp@kuessdenfrosch.haus)

**Robert Tyborski**  
Projektleitender Architekt  
Tel. 0211 688751-17  
[tyborski@zentralbau.de](mailto:tyborski@zentralbau.de)

**Heike Martsch**  
Assistenz  
Tel. 0211 688751-20  
[martsch@kuessdenfrosch.haus](mailto:martsch@kuessdenfrosch.haus)

**Alexa Delvos**  
Assistenz  
Tel. 0211 688751-21  
[delvos@kuessdenfrosch.haus](mailto:delvos@kuessdenfrosch.haus)

**oertel thoma Notare**  
Ass. Jur. Sabine Gores  
tel. 0211 8285480  
[notar@oertel-thoma.de](mailto:notar@oertel-thoma.de)

im Notariat **oertel und thoma** wurde die Teilung des Bunkers veranlasst, das Projekt ist daher dort bestens bekannt.  
Hier können Sie den Kaufvertrag in Auftrag geben oder die für den Kaufvertrag relevanten Daten bei Frau Gores erfragen

# Exposé - Grundrisse

# Exposé - Grundrisse

## PARTNER

### Möblierung der Musterwohnung:

#### **citizenhome**

www.citizenhome.de  
m.schleberger@citizenoffice.de  
Showroom:  
Speditionstr.17 | 40221 Düsseldorf  
+49 211 3020600

### Manufakturleuchten:

#### LICHT IM RAUM®

by Dinnebier Licht GmbH  
Piepersberg 36 | 42653 Solingen  
www.Licht-im-Raum.de  
info@Licht-im-Raum.de

### Blumendekoration:

#### **Blüten & meer**

Susanne Reiter  
Schwerinstr. 25 | 40477 Düsseldorf  
+49 211 4984400  
info@bluetenundmeer.de  
www.bluetenundmeer.de

### Fotos:



**Flamisch Foto + Film + Konzept**  
Wolfgang Flamisch  
Adersstr. 77 | 40215 Duesseldorf  
+49 211 67 98 136  
+49 172 20 88 231  
studio@flamisch.com  
www.flamisch.com

### Grafik & Design:

#### schewestudio

Josef Schewe  
Lennéstr. 19 | 40477 Düsseldorf  
Klopstockstr. 15 | 22765 Hamburg  
+49 151 14965266  
schewe@schewestudio.de  
www.schewestudio.de

# Exposé - Grundrisse

